

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
NACKA-HUS I EKÄNGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2012-02-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Henrik Adolfsson	Ledamot
Marie Claesson	Ledamot
Kerstin Häggvik Sundgren	Ledamot
Anders Karlsson	Ledamot
Karoline Pauli	Ledamot
Jenny Åberg	Ledamot
Mikael Åberg	Ledamot

Flyttat under mandatperioden.

Rasmus Arvidsson	Suppleant
Anna-Karin Boréus	Suppleant
Fredrik Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rasmus Arvidsson, Anna-Karin Boréus, Kerstin Häggvik Sundgren, Fredrik Johansson, Jenny Åberg och Mikael Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Sandhya Forselius
Philip Fahlborg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Markus Herrmann
Jan Kinander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-16. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

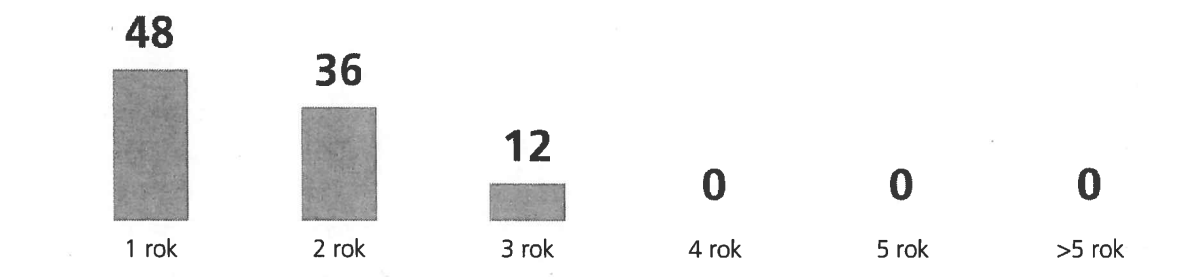
Fastigheterna bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 240 m², varav 4 624 m² utgör lägenhetsyta och 616 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager - Class AB	30 m ²	12 m/2015-10-01
Connys loppmarknad	37 m ²	12 m/2015-12-31
Duvnäsmäklarna AB	61 m ²	36 m/2015-06-28
Skomakare	31 m ²	36 m/2016-10-01
Fotvalvet	24 m ²	36 m/2016-10-01
Kontor / Elfirma	50 m ²	36 m/2016-10-01
Bosses bodega	50 m ²	36 m/2015-08-08
Förråd - medlem	13 m ²	36 m/2016-03-01
Förråd - medlem	4 m ²	12 m/2015-12-31
Roseum Design AB	119 m ²	36 m/2018-02-28
Kapellkungen	60 m ²	36 m/2017-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 m ²	
Förråd - medlem	7 m ²	12 m/2015-07-01
Nats Massage Center AB	100 m ²	36 m/2018-11-30
UTMS net AB	1 m ²	120 m/2024-07-01
Ektorps Sushi	58 m ²	36 m/2017-04-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny entrédörr 1B	2014	
Snörasskydd butikslängans östsida	2013	
Tak genomgångna och takpannor utbyta	2013	
Omdränering sydsida 9A	2012 - 2013	
Renovering pannrum till Massage	2012 - 2013	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	
Renovering av butikslängan	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el- och rörstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Rörstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Okulär besiktning av alla liggande stammar	2015	
Renovering av liggande stammar	2015	Beroende på utfallet av okulärbesiktningen. Arbetet påbörjas under 2015.
Omhängning hänggrännor och stuprör, 11, 7 och 5	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt Internet, 100 Mb/s	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabelteve	Tele2
Trädgårdsskötsel	A Hanson Fastighet och trädgård
Vinterunderhåll	Gösta Borgegård
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	Skuru trädgårdstjänst
Städning	Excelencia AB

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har ett av tre lån omförhandlats. Lånet bands på tre år till en ränta av 1.48%.

Föreningen har haft lägre kostnader jämfört med budget, den största anledningen till detta var en lägre värmekostnad och lite snöröjning p.g.a. varma vintrar under verksamhetsåret.

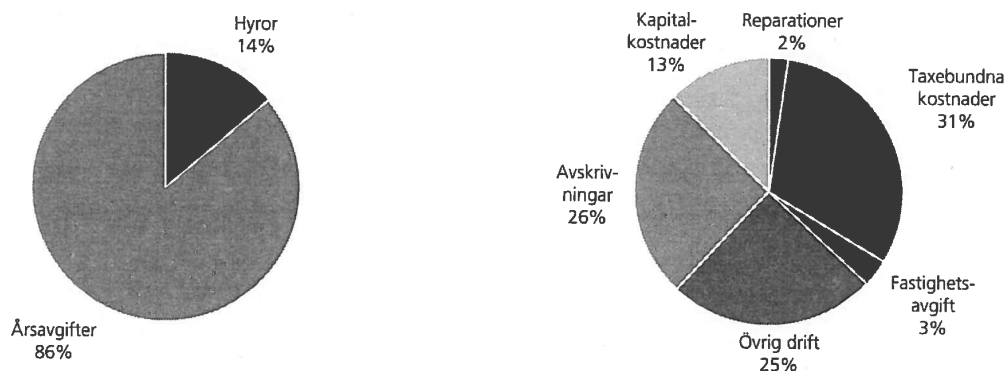
Föreningen har haft två vattenskadur under året, vilket har medfört en extra kostnad på ca 60 000 kronor.

Det nya avtalet gällande antennen har genererat en halv årshyra på 25 000 kronor.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 877 553	986 031
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 139 903	5 114 197
Finansiella intäkter	4 219	3 075
Minskning korta fordringar	52 359	5 550
Ökning av korta skulder	0	11 750
	5 196 481	5 134 571
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	2 738 083	3 259 886
Finansiella kostnader	550 856	650 164
Inköp av inventarier	38 125	0
Minskning av föreningens lån	555 000	333 000
Minskning av korta skulder	156 874	0
	4 038 938	4 243 050
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 035 096	1 877 553
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 157 544	891 521

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret 2014 har följande förbättringsarbeten utförts i bostadsrättsföreningen:

- Svetslagat räcken vid garagen.
- Nytt räcke vid loppisen på baksidan av hus 9.
- Gunnebostängslen har lagats och justerats.
- Grindstolpen vid 15B.
- Trasiga väggar i trapphusen är spacklade och målade.
- Ett torkrum i tvättstugan har stängts och ett torkskåp har installerats istället.
- Ny entrédörr i 1B.
- OVK kompletterades.

Föreningen har dessutom köpt in nya utemöbler och trädgårdsredskap, samt köpt nya skyltar till parkeringsplatserna. I november genomfördes en aktivitetsdag för medlemmar, där vi beskar träd, buskar, krattade löv och hade trevligt.

Tyvärr drabbades föreningen av två vattenskador under verksamhetsåret. Föreningen har haft problem med råttor och Anticimex har varit här ett flertal gånger.

Avtal har skrivits med mobilantennföretag vilket genererar 50 000 kronor per år i intäkter till föreningen i 10 år.

Händelser efter året

För att förebygga översvämning på gårdarna planeras att åtgärda hängrännor och stuprör i första hand på hus 11, 7 och 5.

I förebyggande syfte planeras att utföra filmning av alla liggande avloppsstammar för att kunna planera kommande reparationer och kostnader. Arbetet planeras att påbörjas under 2015 med två uppgångar om året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 110
Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	959	958	931	931
Hyror/m ² hyresrättsyta	902	865	780	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 787	4 907	4 979	5 501
Elkostnad/m ² totalyta	24	28	27	27
Värmekostnad/m ² totalyta	177	223	224	203
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	45	20	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	124	128	157
Soliditet (%)	7	4	3	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	733	35	-583	278
Nettoomsättning (tkr)	5 140	5 113	4 910	4 852

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 m² bostäder och 616 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	733 283
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-269 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 210
summa balanserat resultat	292 823

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

15 663
308 486

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 139 786	5 113 138
Övriga rörelseintäkter	Not 2	118	1 059
		5 139 903	5 114 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-566 628	-862 419
Driftkostnader	Not 4	-1 970 724	-2 090 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 720	-165 756
Personalkostnader	Not 6	-22 010	-140 970
Avskrivningar	Not 7	-1 121 900	-1 171 891
		-3 859 983	-4 431 777
RÖRELSERESULTAT		1 279 920	682 420
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 219	3 075
Räntekostnader		-550 856	-650 164
		-546 637	-647 089
ÅRETS RESULTAT		733 283	35 331

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	21 370 162	22 492 062
Maskiner och inventarier Not 9	38 125	0
	21 408 287	22 492 062
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 408 287	22 492 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	14	7 181
SBC Klientmedel i SHB	3 035 093	0
Övriga fordringar	36 365	22 947
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	46 983	105 593
	3 118 455	135 721
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3	3
SBC klientmedel i SHB	0	1 877 549
	3	1 877 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 118 458	2 013 274
SUMMA TILLGÅNGAR	24 526 745	24 505 336

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 223 677	1 052 467
		1 312 477	1 141 267
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-440 459	-304 580
Årets resultat		733 283	35 331
		292 824	-269 249
SUMMA EGET KAPITAL		1 605 301	872 018
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 581 180	22 247 180
		21 581 180	22 247 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	555 000	444 000
Leverantörsskulder		295 286	190 839
Skatteskulder		0	444
Övriga kortfristiga skulder		41 790	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	448 188	750 855
		1 340 264	1 386 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 526 745	24 505 336
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	24 786 000	24 786 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	10/20 år	10/20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10/20 år	10/20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20/30 år	20/30 år
Ventilation	30 år	30 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 434 482	4 429 483
	Hyror lokaler	601 653	576 905
	Hyror parkering	76 650	79 750
	Hyror garage	27 000	27 000
		5 139 786	5 113 138

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	117	110
	Övriga intäkter	1	949
		118	1 059

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 533	67 534
	Fastighetsskötsel beställning	59 497	38 983
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	143 286	99 198
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 201	5 488
	Snöröjning/sandning	15 386	213 045
	Städning entreprenad	120 636	119 523
	Städning enligt beställning	8 000	6 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 663	29 228
	Gemensamma utrymmen	3 219	0
	Gård	6 616	582
	Förbrukningsmateriel	4 921	2 160
		449 959	582 240
	Reparationer		
	Lokaler	0	10 000
	Tvättstuga	6 783	2 952
	Entré/trapphus	25 000	8 745
	Lås	5 461	344
	VVS	6 323	0
	Elinstallationer	0	12 414
	Hus kropp utvändigt	4 750	156 250
	Tak	2 494	24 445
	Fasad	0	35 225
	Balkonger/altaner	0	1 175
	Mark/gård/utemiljö	31 841	23 630
	Skador/klotter/skadegörelse	2 338	0
	Vattenskada	16 016	5 000
		101 007	280 180
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	15 663	0
		15 663	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	566 628	862 419

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	126 510	148 012
	Värme	927 070	1 168 998
	Vatten	239 394	238 144
	Sophämtning/renhållning	65 142	61 293
	Grovsopor	15 280	15 298
		1 373 396	1 631 746
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 031	86 588
	Självrisk	44 400	0
	Kabel-TV	86 805	53 899
	Bredband	214 560	171 648
		449 796	312 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 532	146 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 970 724	2 090 741

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	4 042	3 857
	Tele och datakommunikation	0	9 100
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Hysesförluster	150	0
	Övriga förluster	11 282	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	16 750
	Föreningskostnader	597	0
	Styrelseomkostnader	2 144	138
	Fritids och Trivselkostnader	307	981
	Förvaltningsarvode	121 449	121 764
	Administration	5 339	4 806
	Korttidsinventarier	14 101	0
	Konsultarvode	4 269	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 040	7 160
		178 720	165 756

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 599	107 745
	Sociala kostnader	3 411	33 225
		22 010*	140 970

*En tidigare felaktig periodisering gör att årets kostnad för arvudet blir missvisande. Faktiskt utbetald arvode ligger i samma nivå som tidigare med totalt 139 828 kr.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	1 071 900	1 121 891
		1 121 900	1 171 891

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 075 834	35 075 834
	Utgående anskaffningsvärde	35 075 834	35 075 834
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 583 772	-11 411 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 121 900	-1 171 891
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 705 672	-12 583 772
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 370 162	22 492 062
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 500 000	33 500 000
	Taxeringsvärde mark	23 570 000	23 570 000
		57 070 000	57 070 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	54 000 000
	Lokaler	3 070 000	3 070 000
		57 070 000	57 070 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	195 902	195 902
	Nyanskaffningar	38 125	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 027	195 902
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-195 902	-195 902
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 902	-195 902
	Redovisat restvärde vid årets slut	38 125	0

Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	14 590
	Kabel-TV	0	31 441
	Fastighetsskötsel	0	5 628
	Bredband	0	42 912
	Fastighetsskötsel gård	0	11 022
	Styrelsearvode	35 750	0
	Arbetsgivaravgifter	11 233	0
		46 983	105 593

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll	1 223 677	171 210	0	1 052 467
S:a bundet eget kapital	1 312 477	171 210	0	1 141 267
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-440 459	-171 210	35 331	-304 580
Årets resultat	733 283	733 283	-35 331	35 331
S:a fritt eget kapital	292 824	562 073	0	-269 249
S:a eget kapital	1 605 301	733 283	0	872 018

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 052 467	881 257
Reservering enligt stadgar	171 210	171 210
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 223 677	1 052 467

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

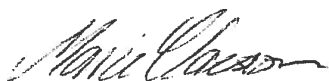
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,460 %	7 378 727	7 563 727	2015-11-28
SEB	1,480 %	7 378 727	7 563 727	2017-11-28
SEB	2,690 %	7 378 726	7 563 726	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		22 136 180	22 691 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-555 000	-444 000	
		21 581 180	22 247 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 361 180 kr.

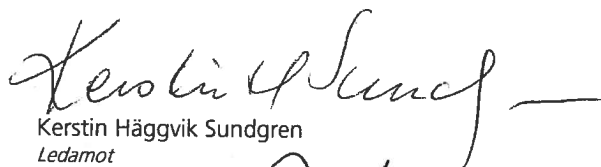
Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	22 352
	Värme	0	156 073
	Sophämtning	0	743
	Extern revisor	0	16 875
	Arvoden	0	53 900
	Sociala avgifter	0	16 935
	Ränta	2 717	50 006
	Snöröjning	0	15 968
	Förutbetalda avgifter och hyror	445 471	418 003
		448 188	750 855

Styrelsens underskrifter

NACKA den 19 / 3 2015



Marie Claesson
Ledamot



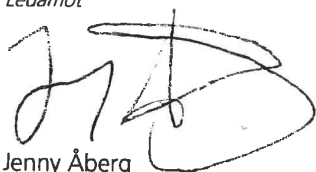
Kerstin Häggvik Sundgren
Ledamot



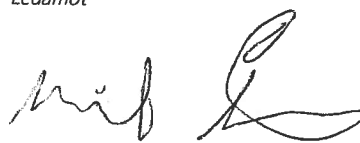
Anders Karlsson
Ledamot



Karoline Pauli
Ledamot



Jenny Åberg
Ledamot



Mikael Åberg
Ledamot



Anna-Karin Boréus
Suppleant för Henrik Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 03 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Sandhya Forselius
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nacka-Hus i Ekängen, org. nr 714000-1079

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nacka-Hus i Ekängens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Sandhya Eorselius

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!